Versioon 11.08.2020 /// Töö nr 20003594

Põlva vallas Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003594 **Tartu 2020**

Jaana Veskimeister
Projektijuht-planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Põlva Vallavaitsus
Tellija

Vahur-Peeter Liin
Susann Liin
Töö koostamisest huvitatud isikud

HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A - SELETUSKIRI 5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK 5
2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS 5
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs 5
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele 7
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK 10
3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek 10
3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine 11
3.3 Krundi hoonestusala 11
3.4 Krundi ehitusõigus 11
3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus 12
3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused 12
3.7 Haljastus ja heakord 13
3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad 13
3.9 Tuleohutus 14
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused 15
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine 15
3.12 Servituudi seadmise vajadus 20
3.13 Planeeringu elluviimine 20
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED 21
C - JOONISED 23

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on välja selgitada võimalus elamu ehitamiseks Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis.

Planeeringualaks on Kiidjärve külas Ubina katastriüksus.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Põlva Vallavolikogu 12.08.2019 otsus nr-1-4/56 *Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Elker RMT poolt mais 2020 koostatud digitaalselt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr Põlva2001GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala asub Põlva vallas Kiidjärve külas Kiidjärve kaldal. Ubina katastriüksuse (kt 87202:002:1044) sihtotstarve on elamumaa, pindala on 5 390 m².

Kiidjärv (KKR kood VEE2110700) on avalikult kasutatav veekogu (looduslik järv), mille veepeegli pind on 13,6 ha [1]. Pääs Kiidjärve kallasrajale on tagatud Pargi katastriüksuse kaudu.

Ubina katastriüksusel asuvad alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga aiamaja (ehitatud 2018 juunis) ja kuur (ehitatud 2019 juunis) ning omapuhasti (2 m³ septik koos imbväljakuga (*ca* 13 m²)). Omapuhasti ehitised asuvad Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis, ehitisregistris olemasolevate ehitiste kohta kanded puuduvad. Kiidjärve äärde Pargi katastriüksusele on rajatud ujuk- ehk pontoonsild (käigusild 1,2 x 6 m, sillaosa 6 x 2,4 m). *Ca* 20 aastat tagasi on Ubina katastriüksusele loodud vee- ja elektriühendused toonase hoonestuskava kohaselt (Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndis).

[1] http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main#HTTP88x75Tv1TkmKAyKyHlXIPR8thlTYIM

Planeeringualal kasvav kõrghaljastus jääb valdavalt Kiidjärve äärde ja katastriüksuste piiride alale. Terviklik looduslik metsamassiiv (kõlvikulises koosseisus metsamaa) jääb Ubina katastriüksuse edelanurka. Kiidjärve ääres ja Ubina katastriüksuse edelanurgas on enamuspuuliikideks vaher, pärn, lepp ja tamm. Katastriüksuste piiridel kasvavad valdavalt männid (Keljomäe kü poolel) ja männi-kuuse puuderivi (Kiidvete kü poolel). Ubina katastriüksuse õuealal kasvavad ka viljapuud. Kiidjärve äärsed puud on välimuselt vanad ja hooldamata ning osaliselt kuivanud ja murdunud.

Maapind planeeringualal langeb ühtlaselt Kiidjärve suunas, kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 66,00-60,60 m/abs, veepiiril on kõrgus *ca* 58,00 m/abs.

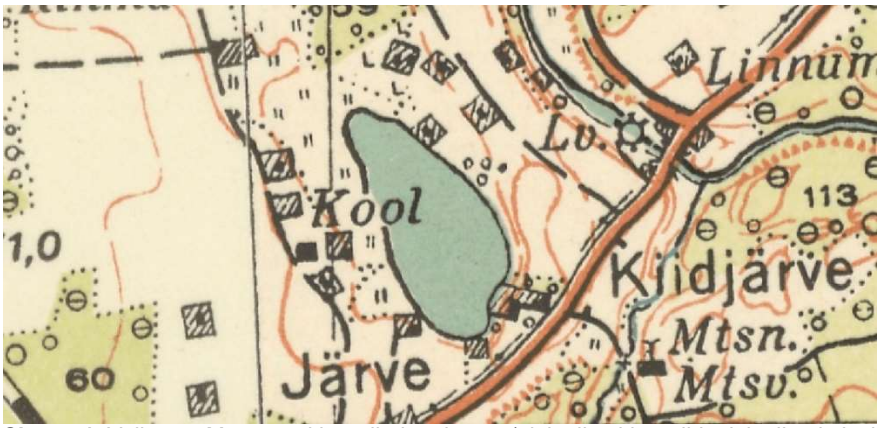
Juurdepääs Ubina katastriüksusele toimub avaliku kasutusega 18138 Akste - Häätaru teelt läbi Pargi ja Keljomäe katastriüksuste. Pargi katastriüksus on avaliku kasutusega, Keljomäe katastriüksusele on juurdepääsuks seatud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut.

Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, samuti ei ole tegevustega hõlmatud alale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku. Planeeringu lähialas olev Pargi katastriüksus jääb *Kiidjärve mõisa pargi* territooriumile (keskkonnaregistri kood KLO1200082). *Ca* 225 m kaugusele jääb *Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala* (KLO1000452), mis on ühtlasi ka Natura 2000 linnuala; *ca* 325 m eemal asub III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Ciconia ciconia* (valge-toonekurg) pesapaik. Muinsuskaitseobjektid ja registreeritud pärandkultuuri objektid planeeringualal puuduvad. Lähim ehitismälestis asub *ca* 225 m kaugusel Kiidjärve mõisa ait-kuivati (registrikood 23856).

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Kiidjärve kallasrada 4 m kaldanõlva ülemisest servast [2];
- Kiidjärve kalda veekaitsevöönd 10 m [3];
- Kiidjärve kalda ehituskeeluvöönd 50 m [4];
- Kiidjärve kalda piiranguvöönd 100 m [5].

Ajalooliselt on Kiidjärve ümbrus ja osaliselt järve äär olnud hoonestatud. Selline asustusmuster on nähtav nt 1937. a Eesti topograafiliselt kaardilt 1 : 50 000 (vt skeem 1) [6]. Ubina katastriüksuse ala ei ole varsemalt hoonestatud olnud.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (ajaloolised kaardid, ajaloolised aluskaardid)

[2] Keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38 lg 2
[3] Veeseadus § 118 lg 2 p 2
[4] Looduskaitseseadus § 38 lg 1 p 4
[5] Looduskaitseseadus § 37 lg 1 p 2
[6] Maa-amet www.maaamet.ee, ajaloolised kaardid

Kiidjärvega piirnevate hoonestatud maaüksuste puhul ei ole kindlat krundistruktuuri ja -suurust välja kujunenud. Maaüksuste hoonestus paikneb omavahel vadavalt hajusalt. Kiidjärve äärsete hoonestatud maaüksuste sihtostarveteks on nii elamu- kui maatulundusmaa. Iseloomulik on elamut teenindavad mitmed abihooned-rajatised, hoonestusviis on vaba. Piirkonna (nii järve äärsed kui mõjualasse, kuid järvest eemale jäävad) elamud on ühe- ja kahekorruselised ning viilkatusega, ka abihoonetel on valdavalt viilkatused. Hoonete välisviimistlus on erinev, leidub nii puhast tahutud palki ja kivi (vanad abihooned), kuid valdav on puitlaudis. Elamute ehitisealune pind on suurusjärgus *ca* 100 m² -120 m², vanemate elamukomplekside abihooned on kohati suurema ehitisealuse pinnaga kui elamud.

Ubina katastriüksus on moodustatud ning sinna elamumaa sihtotstarve määratud 2000. aastal eesmärgiga maaüksus hoonestada.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas välja kujunenud hoonestuse ja arhitektuuri üldiste põhimõtetega.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on *Põlva maakonnaplaneering 2030+* (2017) ja *Vastse-Kuuste valla üldplaneering* (2010).

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna sellist ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv väheneb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ning -võimalustega, asustuse arengu suunamine ja maa ning loodusressursside tasakaalustatud kasutamise kavandamine. Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks valla ja linna üldplaneeringute koostamisele.

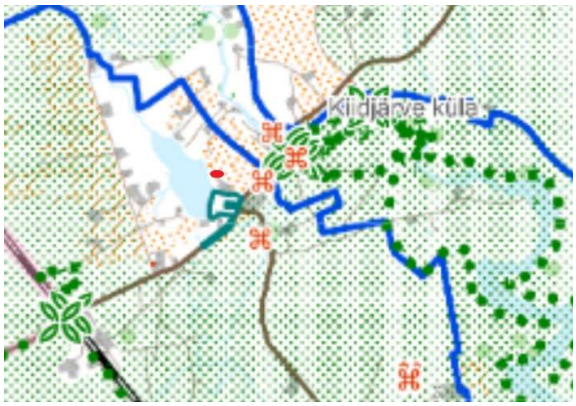
Maakonnaplaneering on Kiidjärve küla määratlenud kui lähikeskus. Lähikeskuse puhul on tegemist madalaima taseme keskusega, mis pakub kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Lähikeskuses on soovitav tagada kodulähedased teenused sõltuvalt kogukonna- ja ettevõtlusinitsiatiivist.

Ruumilise arengu ühe põhimõttena on välja toodud, et Põlvamaal puudub vajadus täiendavate arengualade määramiseks väljaspool olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid – tegemist on kahaneva rahvastikuga piirkonnaga, kus on otstarbekas eelkõige olemasolevate struktuuride ärakasutamine ja väärtustamine, seda nii elamuarenduses kui ettevõtluses. Samuti on arengu suundumisel oluline kasutada ära olemasolevaid taristuid ning tihendada olemasolevaid kompaktse ruumistruktuuriga asulaid. Oluline on siinjuures väärtustada olemasolevaid asustusmustreid ja väärtustada väärtuslikke põllumajandusmaid kui ressurssi ning nende eesmärgipärast kasutust.

Maakonnaplaneeringu kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeringuala väärtuslikule põllumajandusmaale (informatiivne andmekiht) ja Kiidjärve-Kärsa väärtuslikule maastikule (I tähtsusklass).

Kuna maakonnaplaneeringu tase on üldine, sh on väärtusliku põllumajandusmaa andmekiht informatiivne, ja eelkõige aluseks üldplaneeringute koostamisel ning kehtiv üldplaneering (2010) näeb planeeringualal ette olemasoleva elamumaa ning detailplaneeringu lahendusega

soovitakse tihendada juba olemasolevat asustatud piirkonda, mis ei jää aktiivses kasutuses olevale põllumaale, ei saa planeeringu eesmärki lugeda maakonnaplaneeringuga vastuolus olevaks. Planeeringulahenduse elluviimisel säilib olemasolev terviklik põllumassiiv väljaspool planeeringuala (kirde- ja idapool). Sellest tulenevalt ei ole planeeringulahenduse koostamisel lähtutud maakonnaplaneeringus välja toodud väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimustest.



Skeem 2. Väljavõte *Põlva maakonnaplaneeringust 2030+*.

Planeeringuala asukoht on tähistatud punase ovaaliga. Väärtuslik põllumajandusmaa on tähistatud oranžide täppidega.

Kuna planeeringuala asub Kiidjärve-Kärsa väärtuslikul maastikul, on planeeringu koostamisel lähtutud maakonnaplaneeringus sätestatud järgmistest asjakohastest tingimustest:

- Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö;
- Uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- Uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiksid piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga. Oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine;
- Oma majapidamise tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal.

Väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks soovitab maakonnaplaneering ehitustöödel kasutada loodussõbralikke materjale (puit, looduslik kivi, savi jms) ja ökotehnoloogilisi lahendusi heitvete puhastamisel.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud piirkonna iseloomuliku hoonestust (ehitusstiil ja hoonete paiknemine) arvestades.

Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kohaselt asub Ubina katastriüksus Kiidjärve küla detailplaneeringu koostamise kohustusega alal olemasoleval pere-, kaksik- ja ridaelamu juhtotstarbega maa-alal (kompaktse asustusega alal) (vt skeem 3).

Skeem 3. Väljavõte *Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust*.

Planeeringuala auskoht on tähistatud punase kontuuriga.

Üldplaneering määrab pere-, kaksik- ja ridaelamu maa kasutamiseks ja arendamiseks järgmised põhimõtted (välja on toodud vaid asjakohased):

- Säilivad kõik olemasolevad elamumaad;
- Kõikidele elamumaa juhtotstarbega maadele antakse ärimaa kõrvalotstarve 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas puhkemajandusliku teenuse arengut;
- Elamumaal ärimaa kõrvalotstarbe arendamisel ei tohi ärihoonete maht oluliselt ületada väikeelamu mahtu;
- Ehitusõigust taotletav krunt peab olema vähemalt 0,25 ha suur;
- Uute hoonete ehitamisel ja planeerimisel tuleb tagada nende vastavus keskkonnanõuetele ning tagada võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, liikluskorraldus);
- Lubatud on rajada pereelamuid ja/või kaksikelamuid ja/või ridaelamuid;
- Parkimine tuleb lahendada krundi piires;
- Ärimaa kõrvalotstarbel on soovituslikuks suunaks puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus. Ärimaaga kaasnevad mõjud ei tohi avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju ja ei tohi kahjustada naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse juhtfunktsiooni osas kooskõlas *Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu* põhimõtetega. Eesmärk on alale elamu ehitamine. Ärimaa kõrvalfunktsiooni Ubina katastriüksusele ei kavandata.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndit seda vähendades. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on *looduskaitseseaduse* § 40 lg 4 p 2 alusel käsitletav üldplaneeringu muudatusettepanekuna (vt ptk 3.1).

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid hoonestamisel väärtuslikul maastikul ja elamumaal. Planeeritud lahendus on toodud peatükis 3.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus olemasoleva elamumaa juhtotstarbega alale ja katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

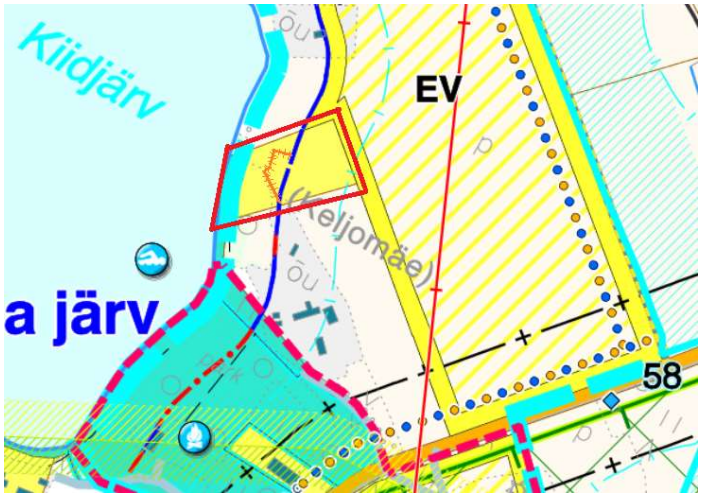
Üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga. Planeeringu koostamise eesmärk on ehitada üksikelamu.

Planeeringuala asub Kiidjärve ääres, mille ehituskeeluvööndi ulatus on 50 m. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et Ubina katastriüksusele soovitakse rajada tee, mis arvestaks sõiduteeservituuti ning ehitada elamu olemasolevate varasema hoonestuslahenduse järgi ehitatud tehnorajatiste (elektriga liitumispunkt ja veeühendus) lähedusse (vt ptk 2.1), mis vähendaks keskkonnamõju ja rahalisi kulutusi (lühemad trassikoridorid). Elamu ehitamisel soovitakse järgida piirkonna hoonestuslaadi, st säilitada järve ääres hajaasustuse muster (kavandada hooned naabermaaüksuste hoonetest vähemalt 40 m kaugusele). Nimetatud eesmärgi saavutamiseks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndit.

Hoonestuse ja tee rajamiseks juba välja ehitatud tehnovõrkude liitumispunktide lähedusse ning sõlmitud sõiduteeservituuti arvestades on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks skeemil 4 näidatud ulatuses.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid hoonestamisel väärtuslikul maastikul ja elamumaal. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatus on märgitud joonisele nr 3.

Ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud asjaolud ja mõjud on kajastatud peatükis 3.11.



Skeem 4. Väljavõte Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga. Sinise joonega on tähistatud ehituskeeluvöönd, oranžiga on tähistatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Planeeringuala asukoht on näidatud punase kontuuriga.

3.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega Ubina katastriüksuse (kt 87202:002:1044) piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 5 390 m² jääb samaks.

3.3 Krundi hoonestusala

Ubina katastriüksusele on 1999. ja 2000. aastatel kavandatud hoonestuslahenduse alusel rajatud elektri- ja veeühendus ning kujundatud juurdepääsu asukoht (servituudikokkulepe läbi Keljomäe katastriüksuse). Elamu soovitakse rajada juba ehitatud tehnorajatiste lähedusse (vt ka ptk 3.1 ja 3.10) arvestades sealjuures hajaasustuse põhimõtet (hoone kaugus naabermaaüksuse hoonetest vähemalt 40 m). Kuna Ubina katastriüksus paikneb Kiidjärve ääres ja järvekalda suhtes diagonaali, kulgeb ehituskeeluvöönd üle maaüksuse *ca* 50° nurga all jättes ehituskeeluvööndist vabaks katastriüksuse idaosa (*ca* 42%), samas kui rajatud tehnovõrkude ühendused jäävad ala loodeserva ehituskeeluvööndi alale.

Ubina katastriüksuse põhja- ja idaosasse (väljapoole ehituskeeluvööndit) ehitamist piirab ka naabermaaüksuse olemasolev hoone Kiidvete katastriüksusel, mis asub Ubina katastriüksuse põhjanurgast *ca* 14 m kaugusel ning millele soovitakse Ubina katastriüksuse suunas teha juurdeehitus.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone, säilitada olemasolevad väikehooned ning ehitada võimalikud perspektiivsed ehitised) määramisel on lähtutud optimaalsest hoonestamise asukohast, arvestades:

- Elamu ehitamisega võimalikult lähedale juba rajatud tehnovõrkude ühendustele;
- Hoonestuse jäämisega vähemalt 40 m kaugusele olemasolevatest naaberhoonetest (sh arvestades Kiidvete katastriüksusele jääva hoone juurdeehituse soovi);
- Hoonestusala jäämisega Kiidjärvele mitte lähemal kui 30 m;
- Elamuni juurdepääsu tagava tee pikkuse ja sobivaima asukohaga (reljeef, tehnovõrkude asukohad).

Maaüksuse hoonestus on planeeritud piirkonnale iseloomulikult vabakujuliselt. Hoonestusala ulatuse määramisel on lähtutud ka vajadusest tagada hoonete (olemasolevad väikehooned ja planeeritud elamu) paigutus, et tekiks õueala.

3.4 Krundi ehitusõigus

Ubina katastriüksuse ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt on võimalik ehitada olemasolevatele väikehoonetele (ei kuulu ehitusõiguse alla) lisaks üks elamu. Olemasolevatele väikehoonetele ja planeeritud elamule lisaks on lubatud rajatiste (nt väliköök ja grillnurk, kasvuhoone jmt) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate alla).

Ehitusõigusega lubatud hoone tuleb püstitada hoonestusala piirides, võimalikud rajatised võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid ei tohi jääda ehituskeeluvööndisse.

Joonisel nr 3 on näidatud võimalik illustratiivne elamu asukoht. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

3.5 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs 18138 Akste - Häätaru teelt läbi Pargi ja Keljomäe katastriüksuste. Pargi katastriüksus on avaliku kasutusega, Keljomäe katastriüksusele on juurdepääsuks seatud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut.

Kavandatava elamuni on planeeritud sõidutee rajamine. Sõidutee on eratee ja jääb ehituskeeluvööndisse (vt ka ptk 3.11).

Joonisel nr 3 on näidatud planeeritud sõidutee eeldatav asukoht ja parkimise illustratiivne lahendus. Tee ja parkimisala täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, kuid need ei tohi väljuda vähendatud ehituskeeluvööndi piirist. Projekteerimise käigus tuleb tagada Ubina katastriüksusel mootorsõidukitele selleks ette nähtud ala ja parkimiskohad vähemalt kolmele sõidukile. Sõidutee laius tuleb projekteerida vähemalt 3,5 m. Arvestada tuleb, et planeeritud tee jääb piiranguvööndisse, mistõttu on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid[7].

3.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Elamu olulisemad arhitektuurinõuded:

- Korruselisus: kuni kaks;
- Katusetüüp: kaldkatus;
- Katusekalded: 20-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: kivi, plekk, asbestivaba eterniit, puit;
- Välisviimistlusmaterjalid: liimpuithoone, tahutud palk, puitlaudis, looduslik kivi (ka kombineeritult);
- Avatäidete materjal: puit;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades maapinna reljeefi.

Hoonestusviis on vaba. Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur. Elamukompleksi kuuluvad hooned (olemasolevad väikehooned ja kavandatav elamu) peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente. Keelatud on sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende kasutamine.

Arvestades ptk-s 3.11 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena). Oma majapidamise tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine ka elamu õuealal väljaspool ehituskeeluvööndit. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liikujaid ja looduskeskkonda.

[7] Looduskaitseseadus § 37 lg 3 p 6

3.7 Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuude kaupa. Elamu ja tee rajamiseks puudub vajadus puude raiumiseks.

Kuna Kiidjärve ääres ja Ubina katastriüksuse edelanurgas kasvavad puud on välimuselt vanad, mitmed kuivanud ja murdunud, on vajalik teha hooldusraie. Terved ja elujõulised puud tuleb säilitada. Järve kaldal kuni ehituskeeluvööndini tuleb säilitada looduslik keskkond.

Puude seisukorra hindamiseks (likvideeritavate ja säilitavate puude määramiseks) tuleb tellida hinnang puuhoolduse spetsialistilt (arboristilt). Veekaitsevööndis võib puu- ja põõsarinnet raiuda Keskkonnaameti nõusolekul[8].

Ubina maaüksus on lubatud piirata, kuid tagatud peab olema vaba läbipääs ja liikumine kallasrajal. Piire peab olema läbi nähtav, kõrgusega kuni 1,5 m.

3.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Ubina katastriüksusel on olemas vee- ja elektriühendus, reovee kogumiseks on rajatud omapuhasti (septik ja imbväljak).

Elektriühenduse liitumiskilp asub katastriüksusele jääval elektripostil.

Veeühendus on olemasolevalt ajutine Kiidvete ja Ubina katastriüksuse piirile jäävast veekraanist maapinna lähedale paigaldatud veetorust. Elamule veeühenduse saamiseks on vajalik ehitada välja uus veetorustik allapoole maapinna külmumise piiri alates veekraanist kuni elamuni. Reovee kogumiseks tuleb elamust septikuni rajada uus kanalisatsioonitorustik.

Olemasoleva omapuhasti säilitamise eelduseks on, et tagatud on kehtivatele õigusaktidele vastavus:

- Immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset;
- Reovee mehaanilise puhastamise korral (septik ja imbväljak) võib keskmiselt kaitstud põhjaveega alal heitvett juhtida pinnasesse kuni 5 m^3 ööpäevas (põhjavesi piirkonnas on keskmiselt kaitstud; prognoositav heitveehulk on kuni 0,5 m^3 ööpäevas);
- Tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja 5 m;
- Imbväljaku kaugus veevõtukohast peab olema vähemalt 60 m (sh naaberveevõtukohast; heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust).

Planeeringu koostamise käigus teada oleva info kohaselt vastab omapuhasti kehtivatele nõuetele. Kui selgub omapuhasti mittevastavus kehtivatele õigusaktidele, tuleb see nõuetekohaseks ümber ehitada.

Kuna suuri kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada Ubina katastriüksuse piires. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

[8] Veeseadus § 121 lg 1

Võimalikud küttelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Minimaalseks hoone tuleohutusklassiks on TP3, mis ei keela kõrgema tuleohuklassiga hoone ehitamist.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on olemasolevast naaberhoonestusest kavandatud vähemalt 40 m kaugusele. Planeeritud elamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 120 m².

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (üksikelamu, suvila ja abihooned) alla. Planeeringuala paikneb olemasolevalt hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähimad olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast vähemalt 40 m kaugusele.

Standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* kohaselt ei nähta hajaasustusega piirkonna üksikelamutele ning nende abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub *ca* 800 m kaugusel lõunasuunal kõrvalmaantee nr 18138 Akste - Häätaru ääres Savilaane katastriüksusel (kt 87202:002:1032, vt skeem 5).

Skeem 5. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Aastaringselt kasutatava rajatise (looduslik veekogu) paiknemine on tähistatud lilla ringiga ja planeeringuala on tähistatud punase ringiga. Teekonna pikkus *ca* 800 m on tähistatud musta joonega.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust). Eristada selgelt privaatsed alad, et vältida kõrvaliste isikute (kallasrajal liikujate) sattumise eraterritooriumile (nt piirdaed vm tähis). Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja katastriüksuse omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Olmejäätmete kogumine alal tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Kuna prügiautol ei ole võimalik juurdepääs Ubina katastriüksusele, tuleb tagada konteinerite viimine lepingu sõlmimisel kokku lepitud asukohta.

Ühe majapidamise lisandumisega ei kaasne tuntavaid mõjusid olemasolevatele elamutele, mis jäävad juurdepääsutee mõjupiirkonda. Juurdepääsutingimused läbi Keljomäe katastriüksuse on kokku lepitud servituudilepinguga.

Õhusaaste ja võimalik vibratsioon ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks. Läbi Keljomäe katastriüksuse ei ole kavandatud teenindavat raskeveokite liiklust. Vibratsioon ja veokite liikumine on võimalik ehitustegevuse ajal. Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele ning kooskõlastatult naabermaaüksuste omanikega.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldab rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus.

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) kohaselt on põhjavesi piirkonnas keskmiselt kaitstud. Reovee kogumiseks on olemas omapuhasti, mille kasutuskoormus vastab kehtivatele õigusaktidele (vt ptk 3.8).

Rajatavate *hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse* Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*[1]. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info[9] alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima väikeelamute rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima mh ajutiste, kuni kaheaastase kasutuseaga hoonete puhul; elamute, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas ja hoonete, mille suletud netopind on kuni 50 m² korral.

Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele tähelepanu pöörata. Projekteerimisel on soovitav näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

<u>Tegevus Kiidjärve kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis.</u>

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse

[9]ttps://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus

suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine[10]. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest[11].

Planeeringuala jääb Kiidjärve kalda 10 m veekaitsevööndisse, 50 m ehituskeeluvööndisse ja 100 m piiranguvööndisse; Ubina katastriüksust läbib järve kallasrada 4 m kaldanõlva ülemisest servast.

Ubina katastriüksusel on ehituskeeluvööndisse planeeritud:

- Elamu;
- Juurdepääsutee (eratee);
- Tehnovõrgud- ja rajatised (sh olemasolevad);
- Parkimisala.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Paadisilda tohib *looduskaitseseaduse* § 38 lg 6 kohaselt kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

Looduskaitseseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on maaüksuse siseselt kavandatud selleks ette nähtud ala (juurdepääs ja parkimine). Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek *ca* 26-49 m Kiidjärve kalda veepiirist arvates, et võimaldada elamu ja selle teenindamiseks vajaliku tee ning parkimisala rajamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav joonisel nr 3. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

<u>Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus.</u>

Üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus elamumaa juhtotstarbega alale ja olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Katastriüksust soovitakse kasutusele võtta katastrisse kantud sihtotstarbe kohaselt ehitades selleks lisaks väikehoonetele elamu, mis on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega (üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada kas pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga) ja juurdepääsutee.

Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs otse avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel, milles on määratud läbipääsu asukoht. Ubina katastriüksusele soovitakse rajada tee asukohas, mis arvestaks sõlmitud sõiduteeservituuti.

Kuigi üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus alale, kus nähakse ette kompaktse asustuse arendamine, on olemasolevalt ja ka ajalooliselt olnud Kiidjärve ümbrusele iseloomulik valdavalt hajus hoonestus[12]. Kehtiva maakonnaplaneeringu kohaselt, mis on aluseks uue üldplaneeringu koostamisele, jääb planeeringuala Kiidjärve-Kärsa väärtuslikule

[10] Looduskaitseseaduse § 34
[11] Looduskaitseseaduse § 40 lg 1
[12] Ubina katastriüksus on moodustatud ja sinna elamumaa sihtotstarve määratud 2000. aastal, 10 a enne üldplaneeringu kehtestamist

maastikule, kus tuleb säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö; uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega; uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiksid piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga (oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvesse võetud *Põlva maakonnaplaneeringus 2030+* sätestatud põhimõtteid.

Planeeringuala mõjualasse jääb intensiivsest inimtegevusest mõjutatud kohti. Kehtiva *Vastse-Kuuste üldplaneeringu* kohaselt on kõikidele elamumaa juhtotstarbega maadele lubatud ärimaa kõrvalotstarve 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas puhkemajandusliku teenuse arengut. Ärimaaga kaasnevad mõjud ei tohi avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju ja ei tohi kahjustada naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Ubina katastriüksusest *ca* 50 m kaugusel paikneb populaarne avalik supluskoht. Planeeringuala ümbrust kasutatakse aktiivse suvituskohana, naaberkatastriüksustel asuvad kämpinguid ja neid kasutati veel hiljuti majutusteenuse pakkumiseks. Planeeringualale soovitakse rajada elamu (eratarbeks ja eeldatavalt hooajalise kasutusega). Detailplaneeringuga ei kavandata ärimaa osakaalu majutusteenuse pakkumiseks. Planeeringuala kasutamisel hooajaliselt ühe pere poolt jääb mõju võrreldes senise ümbruskonna inimtegevust arvestades väikeseks, mistõttu ei kaasne sellega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on Kiidjärve küla ahelküla tüüpi, kus õued paiknevad asetuse poolest piki teid, põlluservi ja veekogude kaldaid. Ehituskeeluvööndi vähendamisel paikneksid Ubina katastriüksusel asuvad hooned grupina veekogu ääres.

Planeeritavat ala ümbritsevatel kinnisasjadel ja Kiidjärve kallastel üldiselt (v.a põhja ja loodekülg) on välja kujunenud hoonestus, mis ulatub mitmel pool ehituskeeluvööndisse. Maa-ameti kaardirakendusest nähtuvalt asub ehituskeeluvööndis hooneid nii Ubina katastriüksusega põhja ja lõuna poolt piirnevatel Kiidvete (kt 87202:002:0701) ja Keljomäe (kt 87202:002:0100) kui ka teistel Kiidjärve ümbritsevatel maaüksustel: Valdo (kt 87202:002:0999), Järve (kt 87202:002:1070), Järveotsa (kt 87202:002:0056) ja Pargi (kt 87202:002:0023).

Kiidjärve ümber kujunenud hoonestustava kohaselt paiknevad mitmed neist hoonegruppidest vaid mõne meetri kaugusel järve kaldast. Seega sobib planeeritud hoonestus praeguseks väljakujunenud hoonestusega, planeeritav hoone järgib Kiidjärve ümber välja kujunenud ehitusviisi, jäädes sama kaugele või veidi kaugemale kaldast kui naabermaaüksustel asuvad hooned.

Ubina katastriüksusele on 1999. ja 2000. aastatel kavandatud hoonestuslahenduse alusel rajatud elektri- ja veeühendus ning kujundatud juurdepääsu asukoht (servituudikokkulepe läbi Keljomäe katastriüksuse). Elamu soovitakse rajada juba ehitatud tehnorajatiste lähedusse arvestades sealjuures hajaasustuse põhimõtet, st kaugust olemasolevatest naaberhoonetest.

Kuna Ubina katastriüksus paikneb Kiidjärve ääres ja järvekalda suhtes diagonaali, kulgeb ehituskeeluvöönd üle maaüksuse *ca* 50° nurga all jättes ehituskeeluvööndist vabaks katastriüksuse põhja- ja idaosa (*ca* 42%), samas kui rajatud tehnovõrkude ühendused jäävad loodeserva ehituskeeluvööndi alale. Keskkonnamõju ja rahalised kulutused on oluliselt väiksemad, kui hoone kavandada juba olemasolevate elektri- ja vee liitumiskohtade lähedusse.

Ubina katastriüksuse põhja- ja idaosasse (väljapoole ehituskeeluvööndit) ehitamist piirab ka naabermaaüksuse olemasolev hoone Kiidvete katastriüksusel, mis asub Ubina katastriüksuse põhjanurgast *ca* 14 m kaugusel ning millele soovitakse Ubina katastriüksuse suunas teha juurdeehitus.

Piirkonnale iseloomuliku hajaasustuse säilitamine on vajalik ka tuleohutusest tulenevalt. Kompaktse hoonestuse puhul (kui naabermaaüksuste hoonestus jääb lähemale kui 40 m) tuleb 30-150 m sees ette näha kehtivatele nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht ja tagada sinna päästehnika juurdepääs, st arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m). Veevõtukoht saab olla kas looduslik või tehislik, sh mahutiga. Päästetehnika juurdepääs läbi Keljomäe katastriüksuse ei ole võimalik. Olemasoleva Pargi katastriüksust läbiva tee otsas Kiidjärve ääres asub mänguväljak ja rand, mistõttu ei ole võimalik ka sinna veevõtukoha rajamine. Uue veevõtukoha rajamine oleks ka planeeringu koostamise eesmärki silmas pidades majanduslikult ebamõistlik (kulutused ebaproportsionaalselt suured).

Kokkuvõtlikult näeb planeeringulahendus ette hoonestusala määramise osaliselt ehituskeeluvööndisse järgmiste asjaolude tõttu:

- Võimaldada elamu ehitamine olemasoleval elamumaal võimalikult lähedale juba rajatud tehnovõrkude ühendustele;
- Võimaldada elamu ehitamisel ja olemasolevate väikehoonete säilimisel tekitada piirkonnale iseloomulik õueala;
- Tagada moodustuva elamukompleksi kaugus vähemalt 40 m olemasolevatest naaberhoonetest (sh arvestades Kiidvete katastriüksusele jääva hoone juurdeehituse soovi).

Optimaalse hoonestusala leidmiseks on arvestatud ka asjaolu, hoonestusala ei jääks Kiidjärvele lähemal kui 30 m, millega säilivad järveäärsed looduslikud kooslused ja terviklik metsamassiiv.

Elamuni peab olema tagatud juurdepääs. Planeeritud tee on eratee, mistõttu on vajalik selle ehitamiseks vähendada ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatuse tegemisel on arvestatud, et juurdepääsu tagava tee pikkus ja asukoht oleks sobivaim (reljeef, tehnovõrkude asukohad).

Arhitektuurse miljöö säilimiseks on sätestatud, et hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur. Elamukompleksi kuuluvad hooned (olemasolevad väikehooned ja kavandatav elamu) peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente. Keelatud on sünteetiliste viimistlusmaterjalide ja plastakende kasutamine.

Piirde rajamisel on välja toodud, et järveäärne ala tuleb jätta avatuks (tagatud peab olema vaba läbipääs kallasrajal).

Ubina katastriüksusel ei ole Keskkonnaregistri kohaselt kaitstavaid loodusobjekte ja hoonestuse rajamine on kavandatud selliselt, et alal säilib järveäärne looduslik kooslus (arvestatud taimestiku, reljeefi ja kõlvikute piire). Kallas on üsna järsk ja maapinna reljeef tõuseb järve kaldast alates kiiresti. Järvekaldal on kõlvikulises koosseisus kajastatud metsamaa (tervik metsamassiiv). Metsamaal ega kallasraja läheduses ehitustegevust ei planeerita.

Murdunud ja võimalike haigete puude likvideerimisega tagatakse ohutu kallasrajal liikumine. Puude hooldus tagab eeldatavalt nende eluea pikenemise. Hoone kavandamine väljapoole

olemasolevat terviklikku metsamassiivi ja maapinna reljeefi arvestades ning piirde rajamise keeluga kallasrajal on tagatud alal iseloomuliku maastikupildi ja looduskoosluste säilimine ning vaba liikumine kallasrajal. Olemasolev säiliv metsamassiiv ja kalda reljeefi kiire tõus tagab kallasraja eraldatuse planeeritud hoonest.

Planeeringu elluviimisel ei ole eeldada looduskeskkonnale olulist negatiivset mõju ja sellega ei kahjustata Kiidjärve kalda kaitse eesmärke, kuna antud piirkonnas kaldaga seotud teadaolevad looduslikud kooslused puuduvad, mida ehituskeeluvööndi vähendamine võiks kahjustada.

Hoonestuse eeldatav paigutus katastriüksusel järgib piirkonnale omast asustus- ja hoonestusmustrit (hajus hoonestus vaba hoonestusviisiga kaldast eemal tasasemal maal). Planeeritud tegevus lahenduses ette nähtut järgides ei põhjusta inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju, kuna elamu kavandatakse asukohta, mis olemasolevalt on sisuliselt kasutuses õuealana. Õuealal puuduvad looduskooslused, mille säilitamist tuleks kaaluda. Hoonestusala paikneb järve pinnast oluliselt kõrgemal, mistõttu puudub seal ka üleujutusoht.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringualale juurdepääsuks läbi Keljomäe katastriüksuse on sõlmitud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut.

3.13 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse Ubina maaüksuse omaniku/omanike poolt tema/nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule.*

Planeeringulahendusest huvitatud isikul/isikutel on kohustus oma kulul välja ehitada detailplaneeringukohane lahendus vastaval krundil ja sellega seonduvad (tehno)rajatised.

Ehituskeeluvööndi laiuse vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Rahandusministeerium, regionaalvaldkonna asekantsler Kaia Sarner. Arvamuskiri 10.09.2020 nr 14-11/5653-2. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud (nr K-ML/56) digitaalselt 11.09.2020 seletuskiri, situatsiooniskeem, tugijoonis ja põhijoonis. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digiallkirja kinnitusleht lisade kaustas.
- Keskkonnaamet, looduskaitse juhtivspetsialist Kaili Viilmaa. Arvamuskiri 11.09.2020 nr 6-2/20/3015-6. Arvamus asub digitaalsete materjalide hulgas ja lisade kaustas.
- Koostöö naaberkinnistute omanikega. Koostöö asub digitaalsete materjalide hulgas ja e-kirjavahetuse väljavõte lisade kaustas.

C - JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2.	Tugijoonis	M 1 : 500
3.	Põhijoonis	M 1 : 500